lax889889.com 299520.xyz

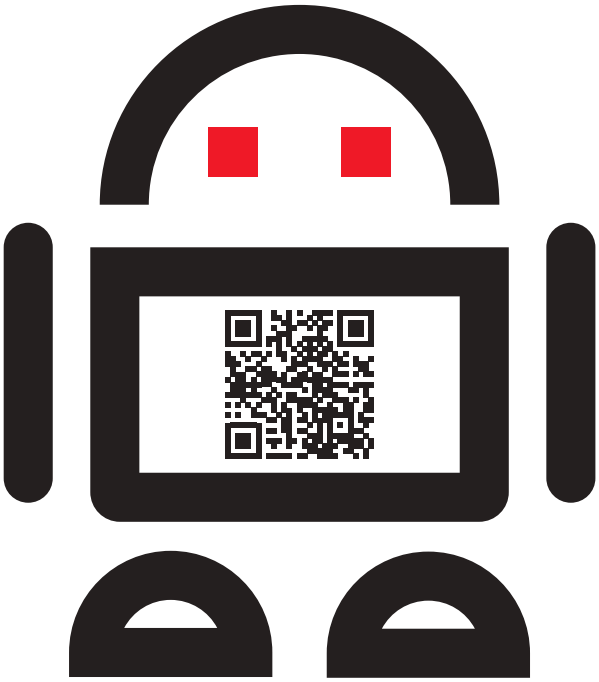
JLL
仲量聯行

中国 | 2020年8月

研究报告

构建开放生态 重塑行业价值

房地产科技赋能中国商业地产可持续发展



liaohan.net nblax520.com

VISIT…

lax889889.com 299520.xyz

每日免费获取报告

1、每日微信群内分享**7+**最新重磅报告；

2、每日分享当日**华尔街日报**、金融时报；

3、每周分享**经济学人**

4、行研报告均为公开版，权利归原作者所有，起点财经仅分发做内部学习。

扫一扫二维码
关注公号
回复：**研究报告**
加入“起点财经”微信群。。

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

Hello

今年，中国商业地产市场在受到内部竞争加剧和外部环境不确定性加大的影响下，面临诸多挑战；但与此同时，由人工智能、物联网等新兴技术所主导的“第四次工业革命”已开始在商业地产产业链的各个环节初见端倪，我们看到全新的机遇也同时展现在整个行业面前。作为推动行业价值重塑的重要引擎之一，房地产科技可以从人性化体验、安全健康、高效运营以及数字化驱动这四个维度提升物业的“韧性”，应对市场潜在风险，进而实现资产价值的最大化。在我们最新发布的《2020全球房地产透明度指数》报告中也指出，房地产科技的蓬勃发展是中国房地产市场透明度不断提高的关键推动力，领军城市上海和北京的透明度首次跃升至“透明”层级，成为全球提升幅度最大的地区之一。

从2019年第四季度开始，我们研究部对超过200家房地产科技公司、房地产企业和相关机构开展了针对中国房地产科技市场的调研，进而总结出版了此报告，总结分析了当前市场上12种主流房地产科技的应用场景、技术特点和市场需求。同时，也结合办公楼、零售和物流地产的市场趋势，筛选出一系列颇具潜力的房地产科技解决方案，以供行业参考。我们认为，短期内的“降本增效”不应成为衡量这些科技解决方案的唯一标准。我们相信，诸如安全健康及人性化体验等维度的重要性也将在后疫情时代愈加凸显。

着眼未来，“初具雏形”的中国房地产科技生态圈将凭借在资源整合、效率提升、人才培养等方面的优势，进一步加快科技赋能行业的脚步。开放协作将成为关键词。仲量联行将不遗余力地携手房地产科技公司、房地产企业和各大专业机构，共同推动“创新基因”真正融入房地产行业，催生数字化变革，重塑行业价值，助力中国商业地产市场实现可持续发展。

冯建强
大中华区首席执行官
仲量联行

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

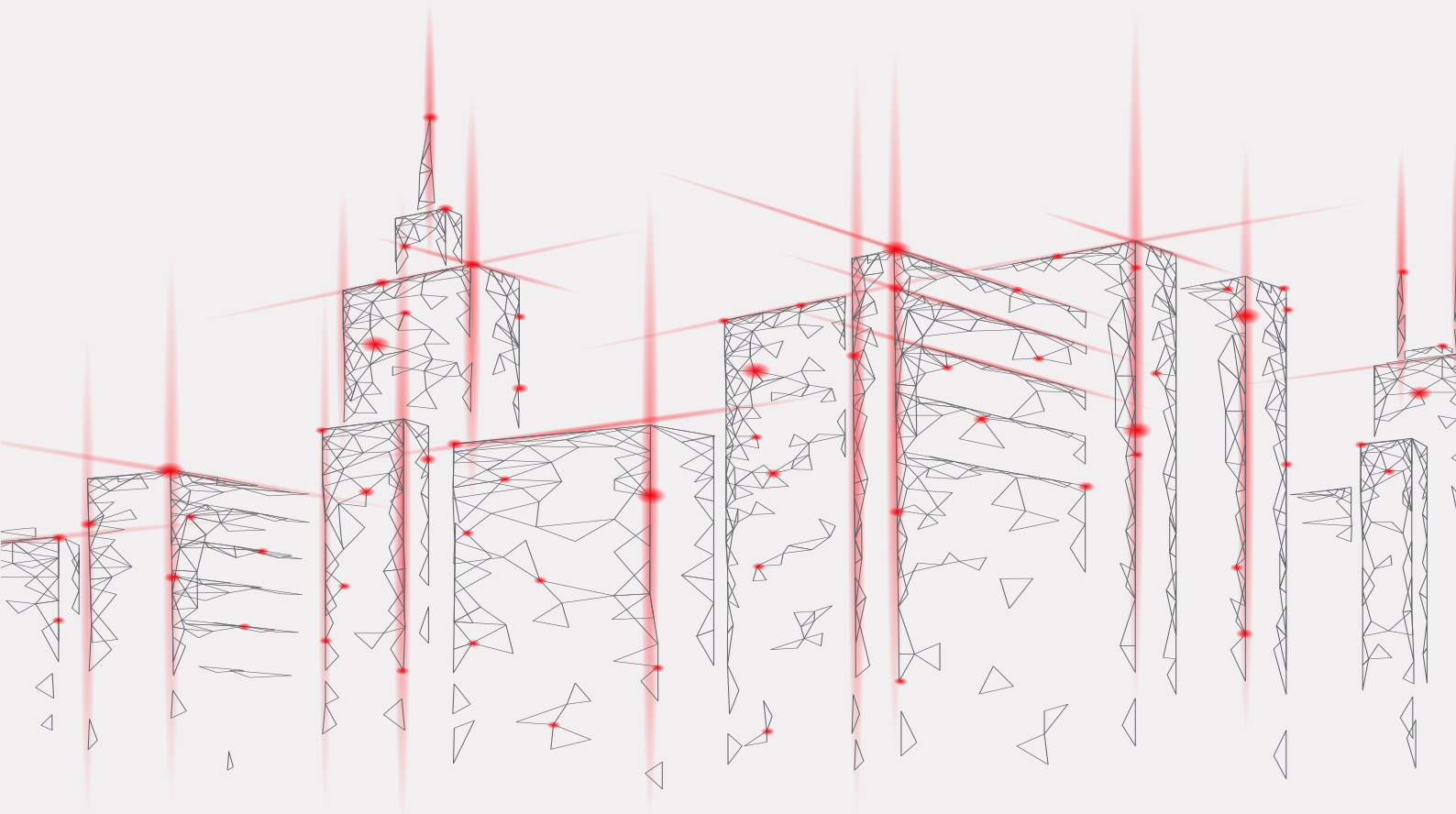
引言

中国商业地产市场的竞争已进入白热化的阶段。从2015年至2020年上半年，中国商业地产市场的新增供应总体上保持高位，二十个主要城市的甲级办公楼和物流地产市场总体量均接近翻番，优质零售物业市场总体量增长近70%。其中一些城市在未来五年内仍将面临新增供应高峰。在需求端，商业地产正面临愈加复杂多变的市场格局，其中最主要的挑战来自于国内经济增速的放缓、全球市场环境不确定性的增加、以及终端用户不断提升的需求。积极寻找新的赋能方式来提高应对变化和抵御风险的能力，成为业主、开发商、投资者及其它市场主体所关注的焦点。

与此同时，以互联化、自动化、智能化为核心的“第四次工业革命”浪潮正在席卷全球。“创新驱动”业已成为促进中国经济社会发展的重大战略。在金融、交通、教育、制造等行业的各个细分领域，新兴科技正在以史无前例的速度融合渗透。对于中国商业地产行业而言，通过科技创新驱动转型升级的时代机遇已然到来。

仲量联行在2018年发布的《鼠标+水泥：房地产科技日益增长的影响力》报告中，首次将“房地产科技”定义为“任何被用于房地产行业以应对市场挑战的新兴科技”。在此背景下，本报告聚焦“工业4.0”浪潮中，围绕互联化、自动化、智能化而兴起的一系列房地产科技及其应用，并重点探讨以下内容：

- 房地产科技在重塑商业地产价值中所扮演的重要角色
- 房地产科技的主要类型及其在商业地产各物业市场的应用
- 房地产科技生态圈在推动行业创新发展过程中所发挥的作用



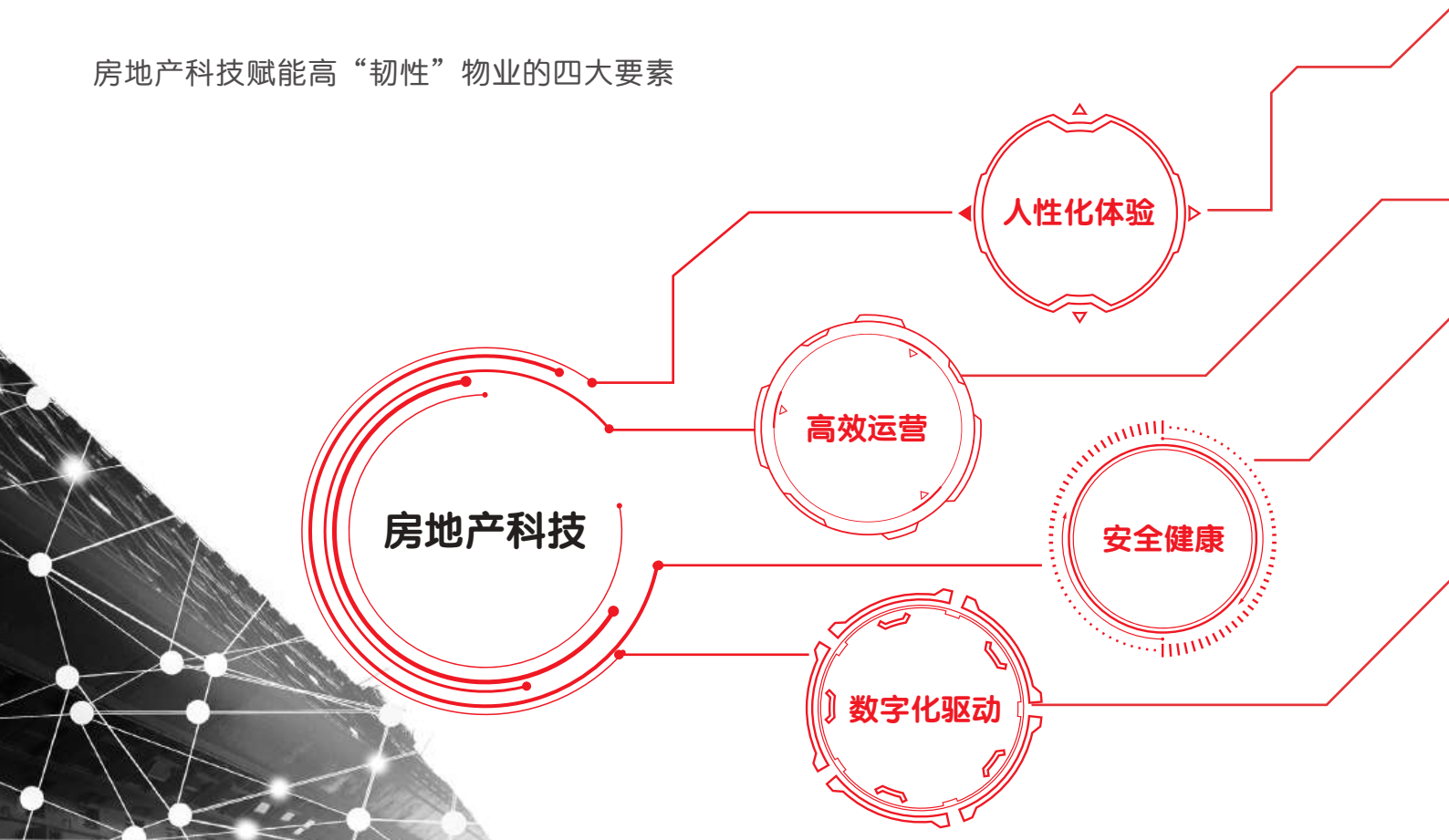
liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

房地产科技成为重塑商业地产价值的引擎

外部环境不确定性的增加和终端用户需求的升级，使得更多的业主、开发商以及投资者开始重新审视物业价值的驱动要素。在“地段”这一传统决定性要素之外，人性化体验、高效运营、安全健康、数字化驱动可以通过对物业“韧性”的提升，使其市场表现保持长期稳定。房地产科技从这四大维度出发，提高业主、开发商及投资者应对变化和抵御风险的能力，成为赋能商业地产价值的的强大引擎。

房地产科技赋能高“韧性”物业的四大要素



来源：仲量联行研究部

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

人性化体验

利用房地产科技提升人性化体验，增加用户“粘性”将成为房地产企业角逐未来市场，实现业务可持续增长的新亮点。例如，业主和物业管理方可以通过图像识别等技术捕捉用户的空间行为特征，结合大数据、机器学习等算法深入挖掘用户需求，从而提供便捷、高效、定制化的增值服务，践行“以人为本”的理念。

高效运营

中国商业地产行业的运营模式正逐步走向精细化。基于物联网、大数据、人工智能等新兴技术，物业管理和资产运营方可以依托“数据中台”来控制风险、降低能耗，进而提升团队工作效率和灵活性，在节约成本的同时，实现节能环保。

安全健康

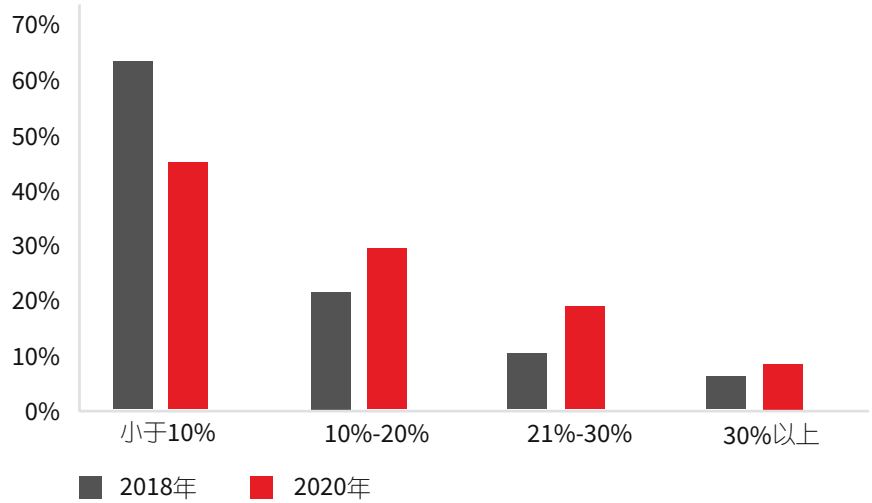
房地产行业正朝着注重健康和低碳的方向发展，绿色建筑已成为商业地产行业的风向标。此外，在新冠疫情防控过程中，借助红外线测温系统、清洁机器人、无接触式门禁等房地产科技手段，楼宇的安全健康水平得以在短时间内迅速提升，助力复工复产。在后疫情时代，伴随终端用户不断提升的安全健康需求，以及政府部门对疫情“常态化”防控的细化规定，相关硬件和物业管理标准将逐步从“加分项”转为“必要项”。

数字化驱动

从长远来看，数字化程度的高低将是未来房地产企业竞争力的分水岭。打造“数字化驱动”物业是一个系统性的长期工程。房地产企业除了在部署硬件设备和软件系统之外，还需着重提升员工技能、数据整合和工作流程等“软实力”。

新冠疫情使得房地产科技在大量商业地产场景中的应用显著提速，并展现出其强大的赋能作用。事实上，在疫情爆发之前，一系列新兴科技在提升物业“韧性”方面已初显成效，受到了越来越多房地产企业的关注。仲量联行调研结果显示，房地产企业在科技方面的投入正逐年增加，科技支出预算增幅在10%-30%内的企业数量较两年前有了明显的增多（见图表1）。

图表1：房地产企业科技支出预算增幅



注：数据基于仲量联行2020年针对中国房地产科技企业与用户的调研结果

来源：仲量联行研究部

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

中国房地产科技的发展现状和趋势

仲量联行一直致力于搭建连接房地产和科技行业的平台。在深入调研近150家房地产科技企业、近80家房地产企业和专业机构的基础上，我们梳理出12种在中国房地产行业关注度较高的科技，并根据技术特性将其分为基础型、集成型、场景型和成长型四类。这四种类型的科技在房地产行业内涉及到的应用场景众多，但应用的深度和广度各不相同（见图表2）。

中国房地产科技四大类型

基础型

大数据、云服务、人工智能（深度学习）

基础型科技应用场景广泛，解决方案相对成熟。近年来，国家出台的一系列政策为此类房地产科技的普及和发展提供了有利的支持。基础型科技解决方案注重高效运营和数字化驱动，涉及商业地产产业链的多个环节。

集成型

物联网（IoT）、建筑信息模型（BIM）

集成型科技是实现商业地产全产业链和全生命周期互联化、自动化和智能化的“压舱石”，若与其它技术结合应用，可加速释放其乘数效应。目前，集成型科技在商业地产行业的应用仍有较大上升空间。此类解决方案的部署对房地产企业决策层的前瞻性思维和执行团队的数字化水平均有较高要求。

场景型

虚拟现实（VR）/增强现实（AR）、室内导航、机器人

场景型科技在房地产行业内的应用存在一定的局限性，目前仅出现在特定领域（如营销策划）或特定空间（如无障碍空间）。该类产品或解决方案往往被用于提升物业项目的“科技感”，从而达到为房地产企业增添“创新属性”的目的。

成长型

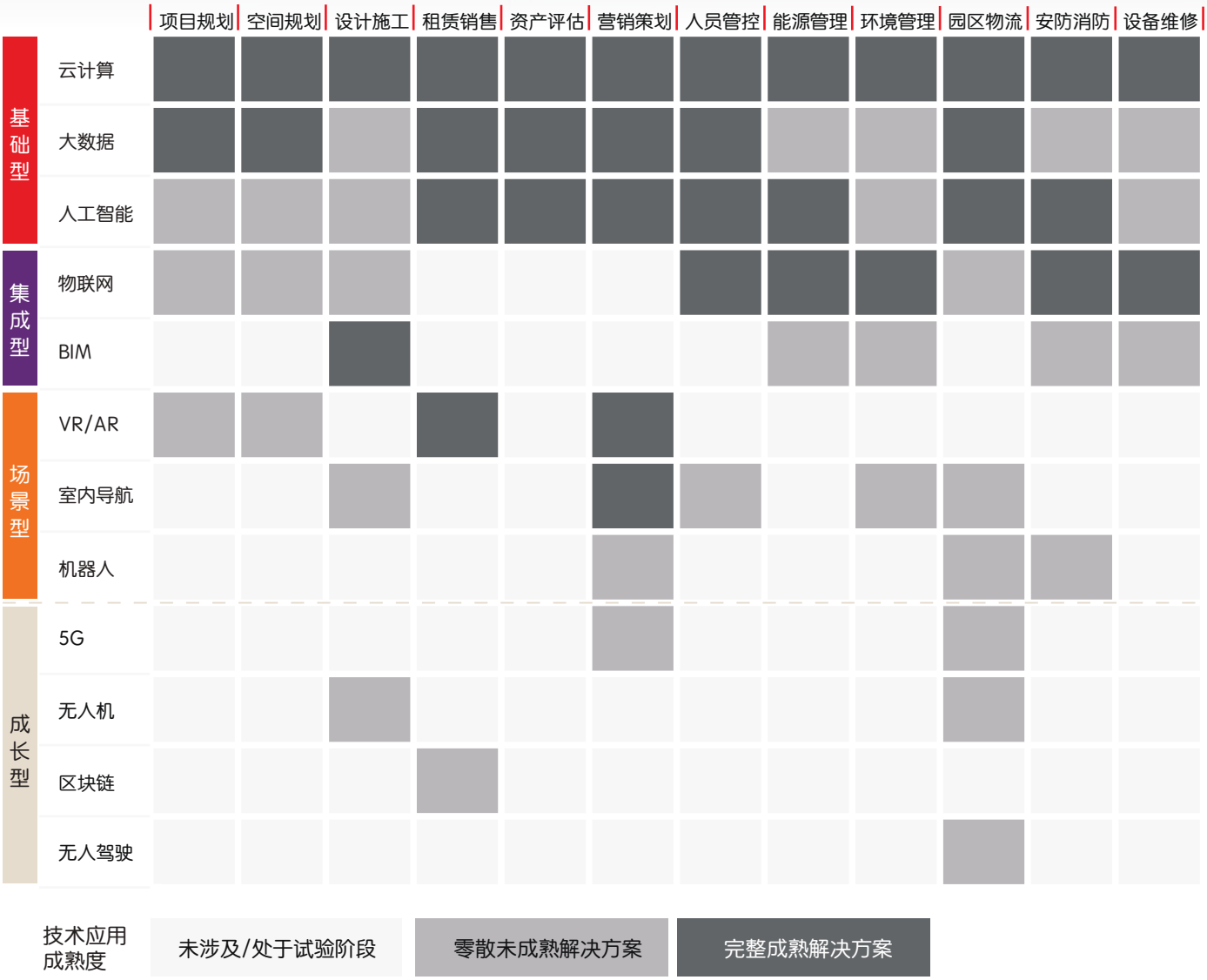
5G、区块链、无人机、无人驾驶

成长型科技在商业地产行业的应用仍处于初步阶段，其细分领域市场目前仍是一片“蓝海”。对于房地产企业而言，在尝试应用此类科技时，应围绕提升物业“韧性”的四大要素，进行验证性测试以挖掘相契合的应用场景。

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

图表2：中国房地产科技类型及应用场景成熟度现状



来源：仲量联行研究部

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

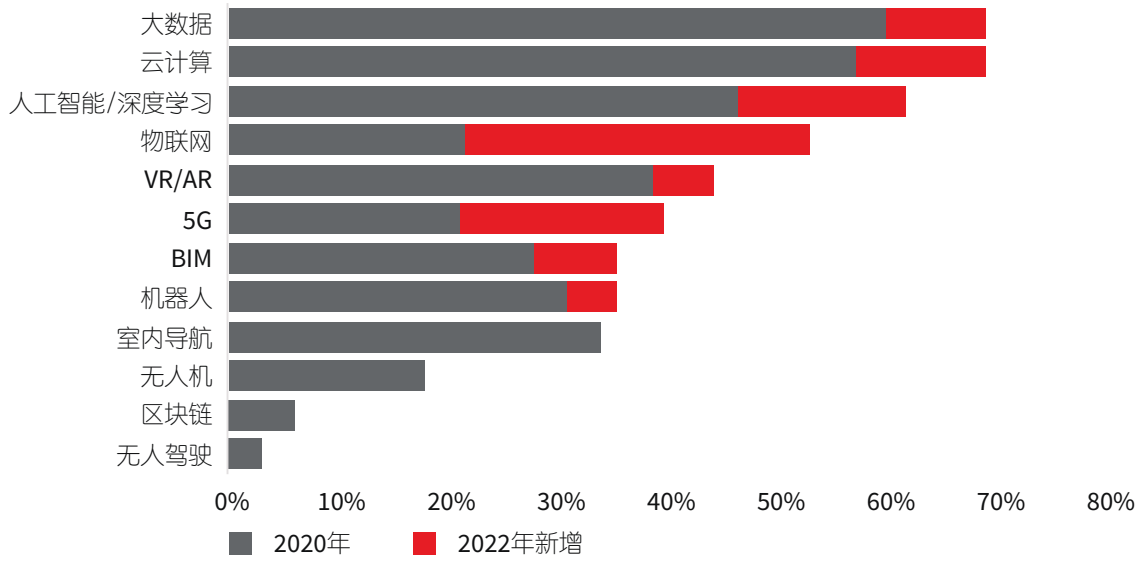
中国房地产科技需求变化趋势

中国有望成为率先开启5G时代的国家之一，这意味着物联网和人工智能的发展将驶入“加速带”，技术应用的边际成本也将迅速降低。仲量联行调研结果同样显示，中国房地产企业对于物联网、5G和人工智能的需求将在未来两年内显著上升（见图表3）。

相比之下，由于大数据和云计算等科技的市场普及度已相对较高，房地产企业的新增需求相对有限。而对于BIM、VR/AR、机器人等新兴技术的应用，大部分房地产企业尚处于观望阶段。但在后疫情时代，随着远程协同办公、无接触式服务成为“新常态”，基于上述科技的解决方案可能会迎来新的增长点。

从长远来看，随着中国数字化基础设施建设的推进，数据安全法律法规的完善，企业信息安全管理水平的提升，房地产行业对新兴科技的总体需求有望进一步扩大。

图表3：中国房地产企业对科技的需求变化



注：数据基于仲量联行2020年针对中国房地产科技企业与用户的调研结果
来源：仲量联行研究部

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

中国房地产科技企业分类

中国房地产科技发展的浪潮是由设备制造、软件开发、互联网及初创企业共同推动的。由于这些科技企业在技术专长、业务领域、客户资源和企业规模方面各有千秋，因此房地产企业应在明确自身需求的前提下认真遴选合作伙伴。

设备制造企业

在与商业地产企业合作方面，设备制造厂商及系统集成商的经验较为丰富。面对即将到来的5G时代，不少企业正在加码物联网和人工智能等科技的投入，并积极构建智能设备生态系统。

软件开发企业

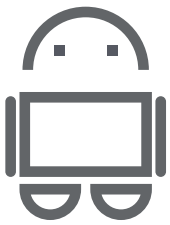
针对房地产企业管理架构复杂、业务流程冗长等“痛点”，软件开发企业提供了各种解决方案助力高效协同办公。在人工智能、大数据、云计算等科技的加持下，轻量化软件应用和软件即服务（SaaS）正成为行业新趋势。

互联网企业

在商业地产领域，互联网巨头正通过投资不同类型的物业资产以探索前沿科技在房地产行业的赋能作用。此外，这类企业积极承接由地方政府发起的新基建、智慧城市等项目，在搭建数字化管理平台方面具有丰富的经验。

初创企业

初创企业在技术迭代、场景应用和吸引人才方面有着与其规模不相称的“能量”。通过孵化器或加速器等项目，房地产企业不但能够与初创企业共同对科技进行验证性测试，更能将其作为战略投资的潜在对象，通过资本运作和资源共享，实现互利互惠。



liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

房地产科技在中国商业地产市场的应用

在商业地产这一领域，各类物业市场由于发展现状和趋势各异，对房地产科技的需求和应用程度不尽相同。基于对当前中国办公楼、零售和物流地产市场的分析和预测，我们总结了在各类物业市场中应用较为广泛且符合未来需求的房地产科技解决方案。

办公楼

近年来，中国办公楼市场的发展持续升温，新增供应保持着高速增长。与此同时，较为成熟的市场正经历着向新兴商务区加速转移的过程。在内部竞争加剧与外部环境不确定性的相互作用下，办公楼市场租金开始面临下行压力，且未来两年的供应量依旧较大（见图表4）。

图表4： 中国主要城市甲级办公楼累计供应量（万平方米）

注：数据包括仲量联行房地产资讯服务常规覆盖的中国21个主要甲级办公楼市场。
来源：仲量联行研究部

物业管理向空间服务转型，切实提升人性化体验

后疫情时代，鉴于运营管理的成本不断上升，企业租户对办公模式的需求日趋多元，通过物联网、大数据、人工智能等科技手段打造的解决方案，可以节约物业管理成本、提升运营效率、打造产品服务差异化，因此颇受办公楼业主的关注。

智能物管

智能物管是包括楼宇自动化系统和通信网络设施在内的一系列管理监控办公楼物业的解决方案。完善的中央控制平台还可以集成访客管理、智慧停车、服务式机器人等不同的增值服务。使用智能物管解决方案的办公楼，可以实时远程监控、收集和分析楼宇的各项数据，从而提高运行效率，降低管理风险，并节省相关人力成本。此外，通过对空调等大型耗电设备进行节能控制，还能实现减排和环保的目的。

数字化平台

资产管理数字化平台是为办公楼赋能的一系列科技解决方案，其中包括招商营销、租期管理、工作协同、市场分析、估值预测等功能。高效使用数字化平台，可以提升办公楼业主在运营决策时的精准性和灵活性。此外，区块链技术也正在被用于探索简化交易流程、降低投资门槛并实现信息溯源的可能。

智慧办公

智慧办公可以根据不同企业租户的办公模式，提供包括空间设计、软装选型、施工监控、工位及会议管理等科技解决方案。为打造高品质的定制化服务，智慧办公解决方案从企业员工，即终端用户的需求出发，凸显未来办公空间“以人为本”的特质。

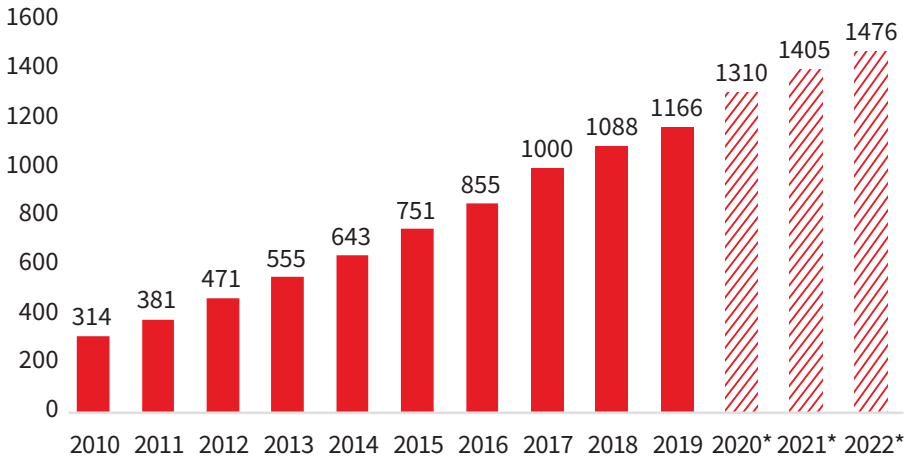
liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

零售物业

进入21世纪，中国居民的收入和消费水平明显提升，中国零售地产市场随之实现了跨越式发展。中国主要城市购物中心每年的新增项目数量自2010年起持续攀升（见图表5）。个别城市由于短期供应量过大、项目区位和运营能力不匹配等原因，面临空置率持续走高的困境。

图表5：中国主要城市新增购物中心项目数量（个）



注：基于仲量联行房地产资讯服务覆盖的21个城市。数据仅包含购物中心，不含百货商场项目；仅包含正式开业项目，不含已建成但未开业的项目。

来源：仲量联行研究部

加强数字化驱动能力，达成个性化消费体验

电商模式的兴起突破了空间和时间的限制，使得消费者对于实体商业的需求也发生了根本性变化。未来零售地产商的角色不再仅限于场地租赁和物业管理，而应向品牌租户和消费者的服务提供商转型。在“新零售”和新冠疫情的双重影响下，零售地产企业纷纷踏上了商业模式革新和数字化转型的征程。

全渠道营销

全渠道营销通过微信小程序、手机应用、网店和网络直播等各种互联网平台，扩大了消费者的辐射范围、大大提高了消费者的参与度，同时积累了会员信息和消费者画像等重要的数字化资产。这为零售地产企业在未来实现基于私域流量的深度运营将奠定良好基础。

数字化运营

数字化运营通过收集、打通、分析会员数据、租户销售数据以及物业管理数据等，将消费者、品牌和零售物业项目的信息进行有效整合和分析。购物中心业主可以利用数字化运营解决方案，了解消费新趋势并及时进行品牌调整，从而提升项目运营效率，改善购物体验。

消费体验升级

随着5G时代的到来，人脸识别、室内导航、机器人导购、无感支付等新兴科技解决方案，将进一步提升消费者的购物体验。此外，结合了VR/AR等科技的沉浸式购物体验或将成为中国零售地产市场发展的新趋势。

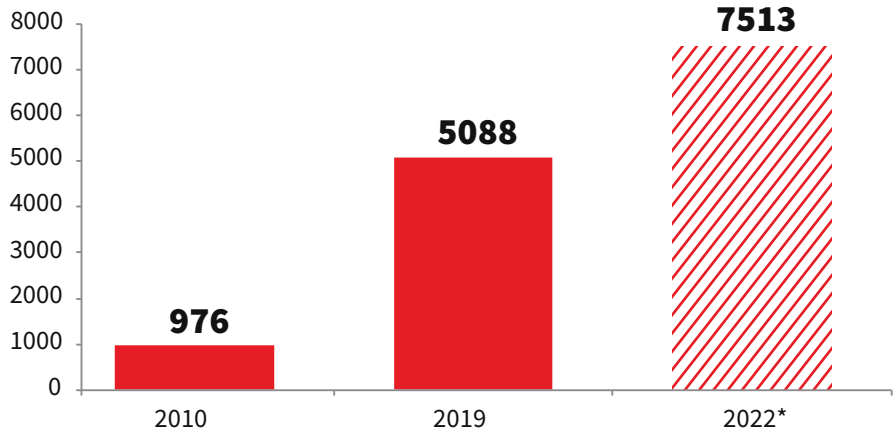
liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

物流地产

在零售消费、电子商务、第三方物流和高端制造业的共同推动下，中国物流地产市场正经历着飞速发展。根据仲量联行统计，2010年至2019年，中国核心物流地产市场的非保税高标准仓库总体量翻了两番，预计未来两年仍将有近2400万平方米的物流仓储面积入市（见图表6）。

图表6：中国主要城市投资级别物流仓储总量（万平方米）



注：数据包含仲量联行物流信息服务常规覆盖的中国24个主要非保税市场。
来源：仲量联行研究部

精细化、智能化运营，形成高效管理

中国物流地产市场在持续扩张的同时，也面临着更加复杂多变的市场环境。科技赋能将成为物流企业降本增效的助推器。此外，为满足租户对于自动化、冷链物流和其它高科技设备日益增长的需求，具有前瞻性思维的物流地产运营商预计将在物流科技应用方面持续发力。

智能选址

智能选址是利用地理信息系统（GIS）从终端市场流通距离、交通便捷程度、配套设施便利性、人力资源保障、消费者群体分布等多个维度量化区位指标以搭建选址模型。物流开发商则通过智能选址解决方案实现数字驱动投资决策。

绿色节能

绿色节能解决方案主要包括新型环保建材和智慧能耗管理两方面。在选择仓库建筑材料方面，环保建材具备可再生、可循环利用等特质，这尤其符合跨国企业租户的可持续发展目标。在能耗管理方面，智慧能耗管理系统不仅能够实时监控设备的工作模式，并能及时发现和处理故障。

自动化仓库

自动化仓库利用机器人、无人机、自动驾驶货车等新兴科技，有效提升空间利用率和作业效率。但由于目前采购成本高昂，仅有少数资本雄厚的物流地产企业选择在其优质项目内进行部署。未来，开发商也可借此机会扩展其作为解决方案提供商的职能，通过与自动化技术运营商建立合作，为租户提供更优质的服务。

liaohan.net nblax520.com

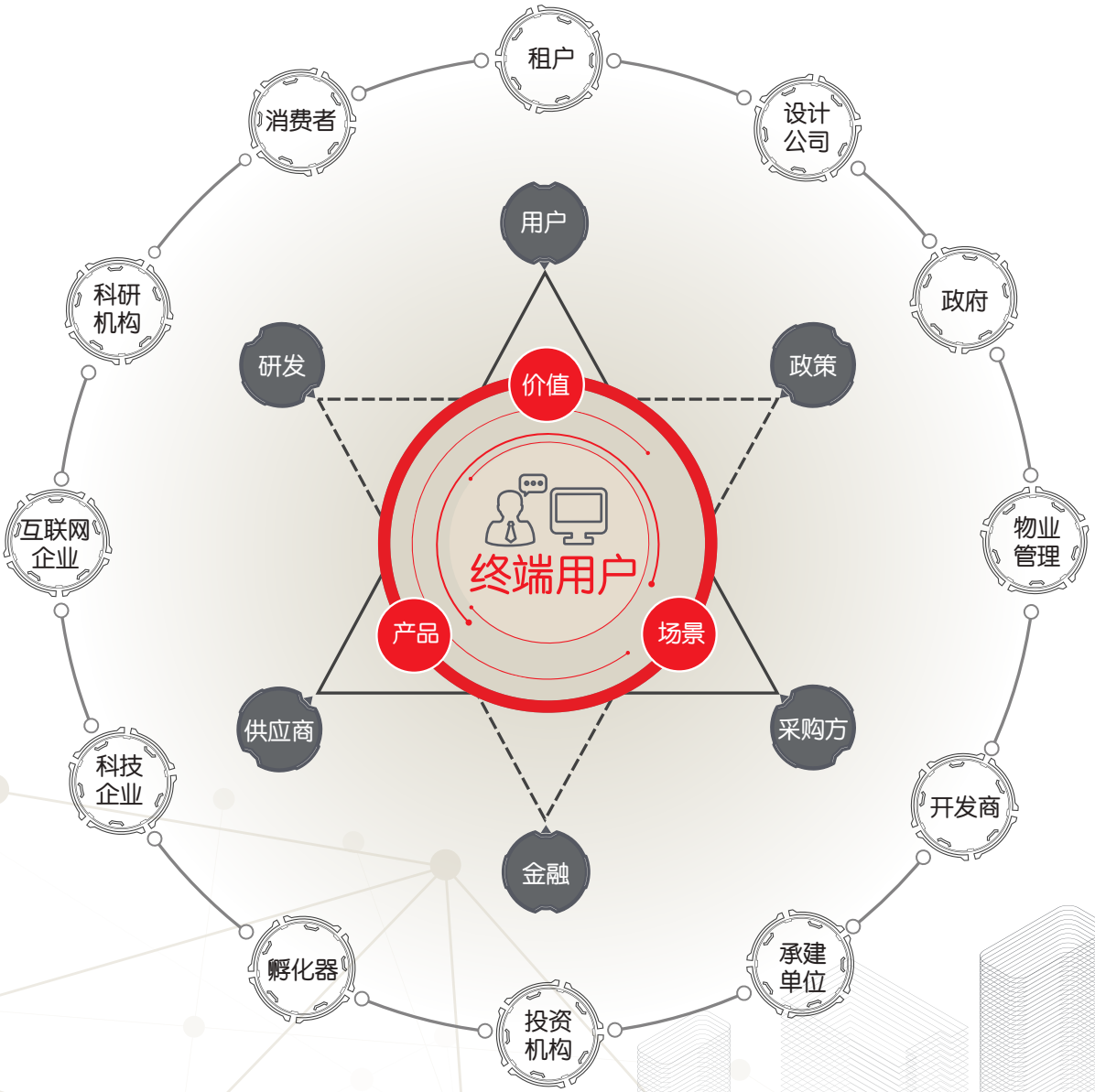
lax889889.com 299520.xyz

共建中国房地产科技生态圈

房地产科技生态圈创新优势

房地产科技生态圈，是以终端用户的需求为核心，以房地产企业与科技企业双向赋能为基础，联合包括业主、租户、政府、高校、投资机构、专业服务机构等各方参与者，积极发挥研发、金融、政策等联动效应，共同打造极致产品、完善应用场景、提升物业价值的平台（见图表7）。

图表7：房地产科技生态圈



来源：仲量联行研究部

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

“第四次工业革命浪潮中的赢家，将是那些源源不断将新想法、新模式、新产品、新服务注入到生态圈的组织或个人。

——《第四次工业革命》
世界经济论坛主席克劳斯·施瓦布

房地产科技生态圈助力房地产行业转型升级的优势主要体现在以下五个方面：

- **整合内外资源 提升创新效率**
  房地产科技生态圈内的协同合作，能够帮助房地产企业高效地整合人力、资本、技术等内外部资源，实现高效创新发展的行业诉求。

- **完善行业标准 促进产业发展**
  房地产科技生态圈的建立有利于构建一个更加开放兼容的技术应用体系，从而促进房地产科技产品向标准化、规模化和产业化发展方向迈进。

- **强化造血功能 激发创新活力**
  房地产科技生态圈所具有的“造血机制”可弥补房地产企业自主创新所存在的“高投入、高风险”的问题，激发源源不断的新想法、新模式、新产品和新服务。

- **培养复合人才 加速跨界流动**
  房地产科技生态圈有助于培养兼具房地产行业背景和技术专长的复合型人才，并加快不同类型人才在生态圈内的流动。

- **深度高频沟通 缩短产品周期**
  随着房地产科技生态圈内各方沟通的频率和质量大幅提升，科技产品从提出概念到产生雏形，再到验证性试验，逐步成熟并最终实现规模化应用的周期有望显著缩短。

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

房地产科技生态圈在中国

中国房地产企业的科技创新之路正逐渐从专属单项的状态转向开放协作。过去，中国房地产企业主要利用自主研发或技术采购等方式，投入大量的资源，并通过增强“科技属性”的方式，来实现自身业务、产品或服务的差异化。这种模式往往会受到技术、人才、资金等方面的局限，所打造的房地产科技实际应用效果通常伴有用户接受程度低、系统不兼容、无法实现规模化等各种问题。在当今数字化转型风起云涌的时代，单一企业的视角和力量已不能够完全适应外部环境的迅速变化和新兴技术的升级迭代，越来越多的中国房地产企业开始采纳注重开放、协作、共享的创新发展模式。

中国房地产科技生态圈的特点主要体现在两方面。首先，中国的数字经济发展路径和模式与西方相比差异明显。其次，在中国，科技的商业化很大程度上受益于政府政策和重大项目的推动，支撑智慧城市、新基建、可持续发展等项目的房地产科技或将得到更快速的发展。房地产科技生态圈因此具有鲜明的本土化特征。在中国，大型建筑得以通过物联网收集海量传感数据，并有望在5G加持下实现实时监控、机器学习和预测分析等前沿应用。数据资产未来将成为房地产企业的战略优势。毋庸置疑，房地产科技生态圈将进一步助力中国房地产行业的数字化转型，唯有秉持开放协作的精神、加强交流互动、共享优势资源，中国房地产行业才能真正走上科技创新的驱动发展之路。

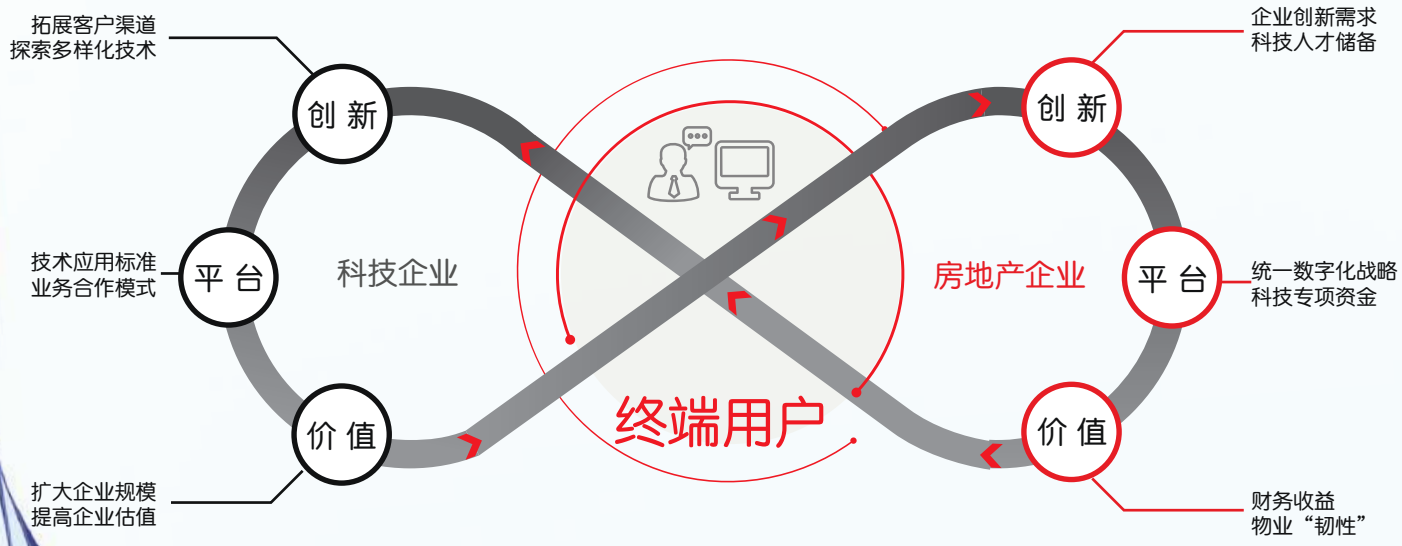
liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

中国房地产科技创新现状

房地产科技创新是房地产企业与科技企业之间双向赋能的过程。这一过程以终端用户需求为核心，历经科技创新实践、合作平台搭建、实现价值创造，并不断循环往复（见图表8）。而房地产科技生态圈让这本就密不可分的三个阶段得以更加流畅地运转。

图表8：房地产企业与科技企业双向赋能的过程



来源：仲量联行研究部

liaohan.net nblax520.com

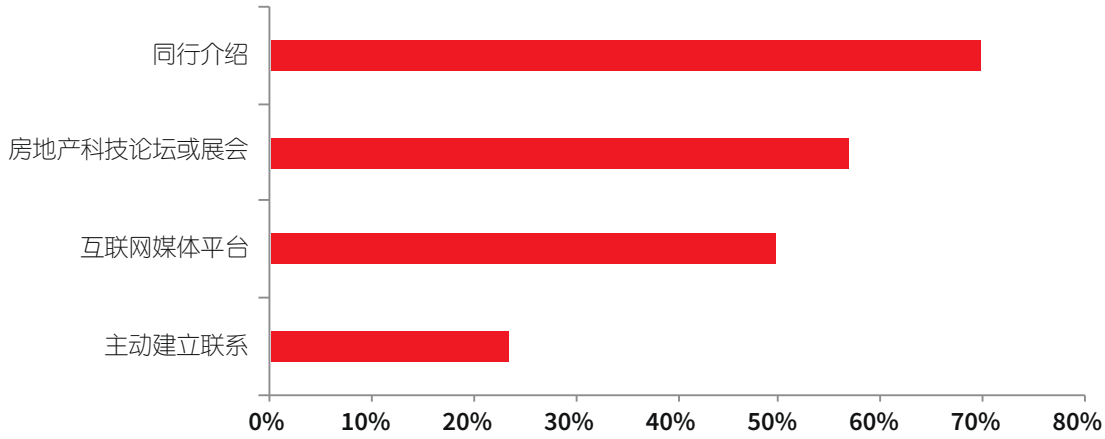
lax889889.com 299520.xyz

在与近50位中国房地产科技企业创始人、负责人和近80位中国房地产企业决策者进行深入访谈后，我们认为，目前中国房地产科技生态圈已“初具雏形”，这主要表现在以下四个方面：

“开放式创新”项目兴起

房地产企业和科技企业的交流渠道日趋多元（见图表9）。近年来，各类涉及房地产科技主题的论坛和展会相继举办，为相关的科技产品和解决方案提供了绝佳的展示平台。同时，通过孵化器、加速器等开放式创新服务项目，房地产企业能够在实际业务场景中对初创企业和科研院校的解决方案进行“低成本试错”并予以完善，使产品以更加成熟的状态被推向市场。

图表9：房地产企业了解科技企业的渠道



注：数据基于仲量联行2020年针对中国房地产科技企业与用户的调研结果
来源：仲量联行研究部

UrbanLab 城越

2019年，仲量联行、太古地产及平安城科携手推出中国内地首个专注于房地产科技的企业加速器计划——“城越(UrbanLab)”。从300家房地产科技初创企业中脱颖而出的12家企业在3个月的加速期内与三家主办方进行了深度合作，共同测试和验证产品方案，产品测试达成率高达75%。在加速项目结业后的半年时间里，已有6家初创企业与主办方达成了业务合作。

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

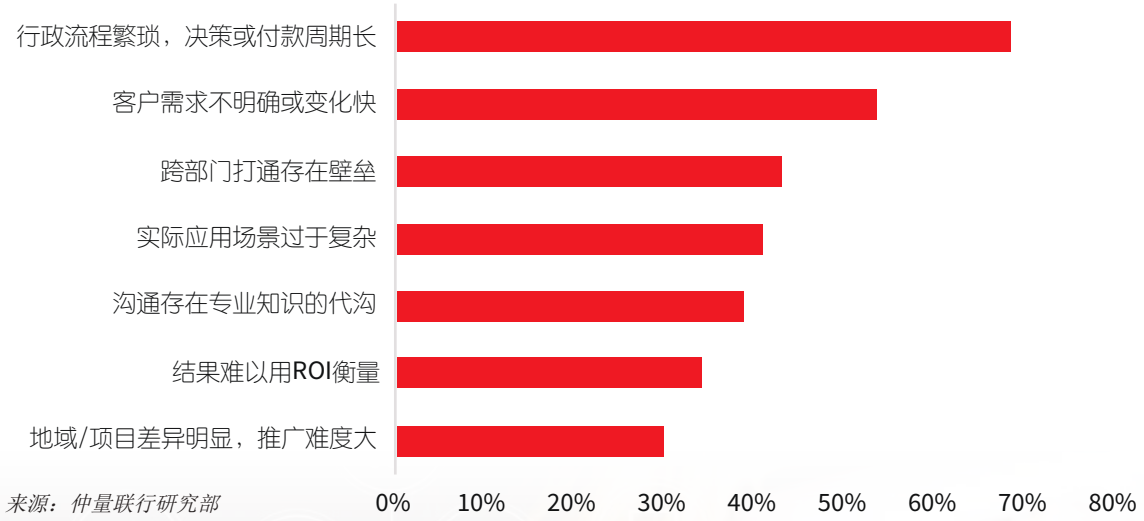
跨界人才交流培养提速

跨界人才的匮乏一直是制约房地产行业与创新科技融合发展的瓶颈之一。在房地产企业内部的科技创新过程中，亟需既熟悉商业地产业务流程又拥有技术背景的复合型人才。除外部招聘外，越来越多的房地产企业开始通过工作坊和培训等形式对具备创新精神和能力的员工进行“内部挖潜”。部分头部企业，例如绿地、华润、碧桂园等，则与高校签订合作协议，打通“产、学、研”体系的创新链条，加速培养跨界人才。

长效合作机制探索有方

在与房地产企业的合作过程中，行政流程繁琐、需求变更频繁、跨部门决策不一致、付款周期长等问题时常困扰着科技企业（见图表10）。这不仅会导致双方合作效率的降低，甚至会严重影响房地产科技初创企业的发展。对此，一些行业龙头企业已着手建立一套自上而下，既能满足内部数字化转型需求，又能与科技企业保持长期且可持续的合作运行机制。在这种机制下，负责房地产科技项目的执行团队直接向公司最高决策层汇报，在财务方面相对独立，并拥有技术层面的最高决策权，这保障了房地产企业与科技企业之间的高效对接和合作。

图表10：房地产科技企业业务拓展时面临的问题



来源：仲量联行研究部

注：数据基于仲量联行2020年针对中国房地产科技企业与用户的调研结果
来源：仲量联行研究部

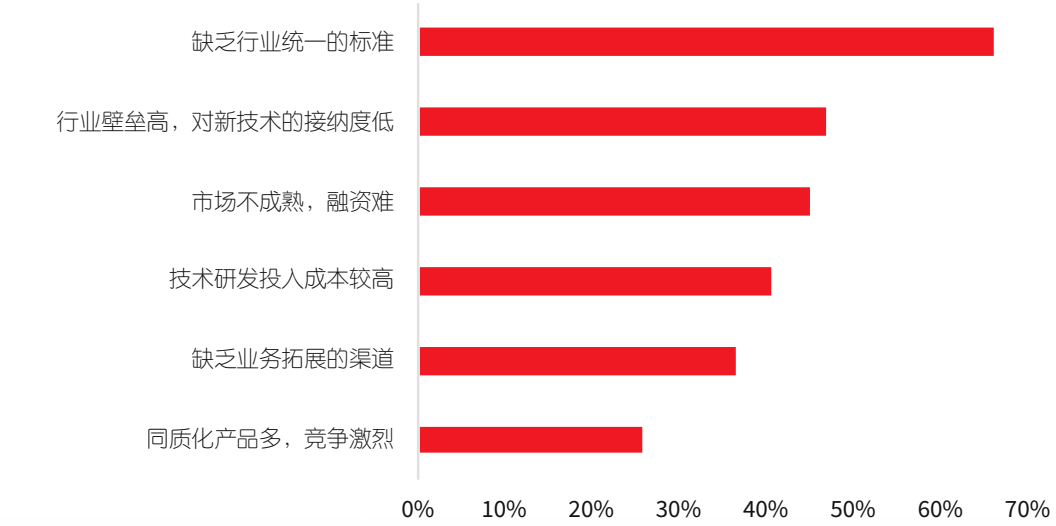
liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

技术应用标准不断完善

行业规范标准对推动房地产科技发展有重大意义。仲量联行调研结果显示，超过60%的房地产科技企业认为缺乏统一标准是其目前面临的最大挑战（见图表11）。对此，行业协会、科研机构和领军企业等各方已经开始进行相关研究和讨论，在某些领域也已经初步完成了相关技术应用规范标准的制定。例如，由中国建筑科学研究院会同有关单位编制的《建筑工程信息模型应用统一标准》已于2017年7月1日开始实施。随着相关规范和标准的不断完善，房地产科技产品的市场规模预计将显著扩大。

图表11：房地产科技企业面临的挑战



注：数据基于仲量联行2020年针对中国房地产科技企业与用户的调研结果
来源：仲量联行研究部

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

中国房地产科技生态圈之未来

会有哪些“新玩家”入局?

在产业转型过程中，“领军者”和“搅局者”之间的相互借鉴、竞争和影响是一种无法避免的常态。一方面，房地产领军企业通过科技创新，来增添数字红利，重塑商业价值；另一方面，科技巨头通过对房地产垂直领域的渗透，催生出新的业务模式和产品形态。从联合办公空间到“沉浸式”购物中心，再到智慧仓储，都给商业地产行业的固有逻辑和传统认知带来了挑战。未来房地产科技生态圈会有哪些“新玩家”入局尚无法预知，但房地产企业作为生态圈积极的参与者，借助平台优势，可以知己知彼、从容应对。

行业整合或将成为趋势?

过去十年，在金融、交通、文娱等领域，由于技术的力量和资本的推动，市场孕育出众多科技“独角兽”企业。在房地产科技赛道，我们认为未来将出现更多房地产和科技企业合资、收益分成等战略合作模式。大型企业、中小型企业和初创企业在科技创新方面各有优劣势，未来将在生态圈中贡献各自的力量。正如施瓦布所说：“未来不会是一个大鱼吃小鱼的世界，而是游得快的鱼会吃掉游得慢的鱼。这意味着，迅速拥抱新技术的公司和企业家会成为赢家。”如何通过房地产科技生态圈取长补短、实现竞争优势的最大化，将成为企业未来战略的主要课题之一。

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

展望：创新发展，行稳致远

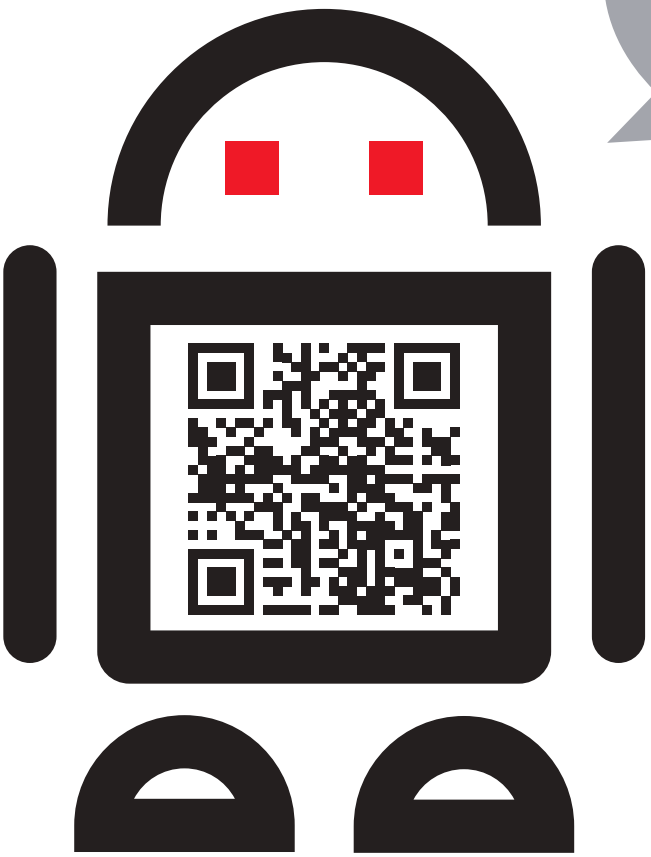
通过赋能商业地产项目开发运营周期的各个环节，房地产科技从人性化体验、高效运营、安全健康、数字化驱动这四大维度出发，能够全面提升物业项目的“韧性”，实现长期稳健的价值回报。由房地产企业、房地产科技企业和相关机构共同建立的中国房地产科技生态圈已“初具雏形”，今后将在资源优化整合、完善行业标准、激发创新活力、促进人才流动、加速成果转化等方面持续发挥重要作用。

展望未来，“空间即服务”理念或将引领商业地产市场从“以租售为中心”的商业思维，转型为“以服务为核心”的业务模式。一系列更成熟、更有技术含量、更能满足终端用户需求的房地产科技产品和解决方案将助力整个商业地产行业抓住数字化转型升级的历史机遇，在实现创新发展的同时，行稳致远。

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

“房地产科技创新”
自我测评
扫描二维码，即刻尝试。



作者

娄辰

研究部高级董事/城越加速器负责人
仲量联行
chen.lou@ap.jll.com

章蔚君

研究部副经理
仲量联行
susan.zhang@ap.jll.com

黄志辉

研究部总监，大中华区
仲量联行
nelson.wong@ap.jll.com

姚耀

研究部总监，中国区
仲量联行
daniel.yao@ap.jll.com

Achieve Ambitions
成 就 愿 景

liaohan.net nblax520.com

lax889889.com 299520.xyz

JLL®
仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

北京
北京市
建国门外大街 1 号
国贸大厦 A 座 11 层
邮政编码 100004

电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

成都
四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心 1 座 29 层
邮编 610021

电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆
重庆市
渝中区民族路 188 号
环球金融中心 45 楼
邮政编码 400010

电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州
广东省广州市天河区
珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心
2801-03 单元
邮政编码 510623

电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州
浙江省杭州市
江干区新业路 228 号
杭州来福士中心
T2 办公楼 802 室
邮政编码 310000

电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京
江苏省南京市
中山路 18 号德基广场
办公楼 2201 室
邮政编码 210018

电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛
山东省青岛市
市南区香港中路 61 号
远洋大厦 A 座 2308 室
邮政编码 266071

电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

上海
上海市静安区
石门一路 288 号
兴业太古汇香港兴业中心一座 22 楼
邮政编码 200041

电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区惠工街 10 号
卓越大厦 1808 室
邮政编码 110013

电话 +86 24 3109 1300
传真 +86 24 3109 1330

深圳
广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座 19 楼
邮政编码 518048

电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津
天津市
和平区南京路 189 号
津汇广场 2 座 3408 室
邮政编码 300051

电话 +86 22 5901 1999

武汉
湖北省武汉市
江岸区中山大道 1628 号
武汉天地平安金融中心 3202-03 室
邮政编码 430014

电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2144

西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段 64 号
凯德广场 2202-03 室
邮政编码 710065

电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港
香港鲗鱼涌英皇道 979 号
太古坊一座 7 楼

电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心 16 楼 H 室

电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北
台湾台北市信义路 5 段 7 号
台北 101 大楼 20 楼之 1
邮政编码 11049

电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

仲量联行微信号

仲量联行小程序

jll.com.cn

仲量联行
©仲量联行2020年版权所有。保留所有权利。此处所载 所有信息来源于我们认为可靠的渠道。
但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

liaohan.net nblax520.com